

Kamer der Volksvertegenwoordigers

Chambre des Représentants

15 MAART 1949.

WETSVOORSTEL

houdende wijziging van artikel 291 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN ⁽¹⁾, UITGEBRACHT
DOOR DE HEER PORTA.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Ter inleiding weze herinnerd dat ons Wetboek der Registratierechten, voor aankoop van *bouwgronden* een tweevoudig gunstregime voorziet, en wel namelijk :

1. Een gunstregime met *bestendig* karakter wat betreft de duur van toepasselijkheid, doch tevens met *restrictief* karakter, in deze zin dat de teruggave enkel geschiedt bij vervulling van volgende *voorwaarden* :

a) Op de aangekochte bouwgrond moet een *goedkope* woning gebouwd worden (d.i. kadastraal inkomen beneden 1,500, 2,500, 3,000 of 3,500 frank naar gelang de categorie van de gemeente);

b) De woning moet door de koper zelf betrokken worden binnen een termijn van drie jaar na aankoop van de grond;

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie: de heer Van Belle, voorzitter; de heren Coppé, Dequae, Descampe, Discry, Gaspar, Lefèvre (Théodore), Moyersoen, Parisis, Philippart, Porta, Scheyven. — De Sweemer, Detiège, Embise, Flévet, Rassart, Soudan, Tielemans, Van Wallegghem. — De Ville, Jacquemotte. — Liebaert, Vreven.

Zie :

687 (1947-1948) : Wetsvoorstel.
138 : Amendementen.

15 MARS 1949.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 291 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA
COMMISSION DES FINANCES ⁽¹⁾,
PAR M. PORTA.

MESDAMES, MESSIEURS,

A titre d'introduction, rappelons que notre Code des droits d'enregistrement prévoit un double régime de faveur pour l'acquisition de *terrains* à bâtir, à savoir :

1. Un régime de faveur *permanent* pour la durée d'applicabilité, mais en même temps *restrictif* en ce sens que la restitution a lieu uniquement moyennant les *conditions* ci-après :

a) Le terrain acquis sera destiné à la construction d'une habitation à *bon marché* (c'est-à-dire dont le revenu cadastral est inférieur à 1,500, 2,500, 3,000 ou 3,500 francs suivant la catégorie de la commune);

b) L'habitation doit être occupée par l'acquéreur lui-même dans les trois années de l'achat du terrain;

⁽¹⁾ Composition de la Commission: M. Van Belle, président; MM. Coppé, Dequae, Descampe, Discry, Gaspar, Lefèvre (Théodore), Moyersoen, Parisis, Philippart, Porta, Scheyven. — De Sweemer, Detiège, Embise, Flévet, Rassart, Soudan, Tielemans, Van Wallegghem. — De Ville, Jacquemotte. — Liebaert, Vreven.

Voit :

687 (1947-1948) : Proposition de loi.
138 : Amendements.

H.

c) De koper mag geen andere onroerende goederen bezitten waarvan het kadastraal inkomen, samen met dat van de gebouwde woning, een bepaald maximum (1,500, 2,500, 3,000 of 3,500 frank) overtreft;

d) Gedurende een tijdspanne van 15 jaar mag de woning niet dienen tot drankslijterij.

Indien die voorwaarden vervuld zijn, wordt op het voor de aankoop van de grond betaalde registratierecht, zijnde 11 t.h., teruggegeven : 5 (vijf) punten van de elf.

2. Een gunstregime met *tijdelijk* karakter, waarvan de geldigheidsduur op dit ogenblik overigens verstreken is, doch waarvan het voordeel in het Wetboek wordt toegestaan welke ook de aard of de belangrijkheid weze van het op te richten gebouw (goedkope woning, herenhuis, flatgebouw, handels-huis, drankslijterij) en zelfs indien het gebouw later verhuurd of voortverkocht wordt (art. 291).

Wij zeggen : met tijdelijk karakter.

Dit gunstregime werd in het leven geroepen door de besluitwet van 3 Juli 1939, n° 11, en was oorspronkelijk slechts toepasselijk op aankopen van gronden *vóór 1 Juli 1940* en op voorwaarde dat op bedoelde gronden binnen twee jaar na aankoop een nieuw gebouw opgericht werd.

Na de bevrijding heeft de wet van 23 Augustus 1947 voormelde datum van 1 Juli 1940 vervangen door *1 Juli 1948*, om reden dat vele personen die in 1939 meenden het voordeel van die gunstmaatregel te kunnen genieten, door de oorlog belet waren geweest, aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

De besluitwet n° 11 van 3 Juli 1939, en de wet van 23 Augustus 1947, voorzien dat op de registratierechten, zijnde 11 t.h., verschuldigd op de akten van aankoop van bouwgronden, verleden resp. voor 1 Juli 1940 en voor 1 Juli 1948, wordt teruggegeven, niet 6 punten van de 11 t.h., doch de helft, zijnde $5 \frac{1}{2}$ t.h., indien — en nadat — op de aangekochte grond binst het door de wet voorziene tijdsbestek een welkdanig gebouw werd opgericht.

*
**

Niet het eerste gunstregime — dat overigens toepasselijk blijft, — doch *het tweede*, waarvan de duur van toepasselijkheid voorbij is, heeft de aandacht van de heren Mellaerts en cs. gaande gemaakt.

Hun wetsvoorstel voorziet de verlenging van dit gunstregime voor alle akten van aankoop van bouwgronden verleden na 30 Juni 1948 (laatste nuttige dag voor akte van aankoop, voorzien door de wet van 23 Augustus 1947) tot einde Juni 1950, op voorwaarde dat *vóór 1 Januari 1952* op de aangekochte grond een gebouw wordt opgericht.

*
**

c) L'acquéreur ne peut posséder d'autres biens immeubles dont le revenu cadastral, ajouté à celui de l'habitation construite, dépasse un maximum déterminé (1,500, 2,500, 3,000 ou 3,500 francs);

d) Pendant une période de 15 années, l'habitation ne peut abriter un débit de boissons.

Si ces conditions sont remplies, il est fait remise de 5 des 11 % payés comme frais d'enregistrement sur l'achat du terrain.

2. Un régime de faveur *temporaire*, dont le délai est du reste expiré en ce moment, mais dont le bénéfice est accordé par le Code quelles que soient la nature ou l'importance du bâtiment à construire (habitation à bon marché, maison de maître, immeuble à appartements, maison de commerce, débit de boissons) et même au cas où l'immeuble viendrait ultérieurement à être loué ou revendu (art. 291).

Nous disons : temporaire.

Ce régime de faveur fut instauré par l'arrêté-loi n° 11 du 3 juillet 1939 et à l'origine il n'était applicable qu'aux terrains acquis *avant le 1^{er} juillet 1940*, et à la condition qu'un nouveau bâtiment fût construit sur les terrains en question dans les deux ans de l'acquisition.

Après la libération, la loi du 23 août 1947 a substitué à cette date du 1^{er} juillet 1940 la date du 1^{er} juillet 1948, parce que beaucoup de personnes qui, en 1939, pensaient pouvoir bénéficier de cette mesure de faveur avaient été empêchées par la guerre de remplir les conditions requises.

L'arrêté-loi n° 11 du 3 juillet 1939 et la loi du 23 août 1947 prévoient que sur les droits d'enregistrement s'élevant à 11 %, et qui sont dus pour les actes d'acquisition de terrains à bâtir passés respectivement avant le 1^{er} juillet 1940 et le 1^{er} juillet 1948, il est restitué, après la construction, non pas 6 des 11 % mais bien la moitié, soit 5.5 %, si un bâtiment quelconque a été construit sur le terrain acquis, dans le délai prévu par la loi.

*
**

Ce n'est pas le premier régime de faveur (lequel reste d'ailleurs d'application), mais bien *le second*, dont le délai d'application est expiré, qui a retenu l'attention de MM. Mellaerts et cs.

Leur proposition de loi prévoit la prorogation de ce régime de faveur pour tous les actes acquisitifs de terrains à bâtir passés après le 30 juin 1948 (dernier jour utile pour l'acte d'acquisition, prévu par la loi du 23 août 1947) jusqu'à fin juin 1950, à la condition qu'un bâtiment soit édifié avant le 1^{er} janvier 1952 sur le terrain acquis.

*
**

Bij de behandeling van het wetsvoorstel door Uwe Commissie, commenteert de heer Mellaerts hetzelfde. Het doel er van is : een verdere bijdrage te bezorgen tot de bouwpolitiek in het algemeen en de woningpolitiek in het bijzonder.

Het Departement van Financiën blijkt noch een verstokte tegenstander, noch een warm partijganger er van te zijn. De bedenkingen die het vooruitzet, zijn de volgende :

a) Men kan moeilijk aannemen dat de bedoelde gunstmaatregel een werkelijke aanmoediging is tot bouwen. De rechten op de aankoop van grond zijn immers te miniem in verhouding tot de totale kostprijs van een gebouw;

b) De formaliteiten opgelegd door artikel 291 en volgende, voor het bekomen van die gunst, zijn ingewikkeld;

c) De bescheiden maatregelen genomen in 1939 en verlengd in 1947, zijn thans meer dan vervangen door de zeer belangrijke aanmoedigingspremiën voorzien bij de wet van 29 Mei 1948 (wet De Taeye) en de andere initiatieven door de Regering getroffen tot aanmoediging van het bouwen.

Het Departement constateert anderzijds, niet zonder voldoening, dat de voorgestelde maatregel op budgetair gebied niet van groot belang is.

De tegenstanders van het wetsvoorstel vrezen dat, vermits de tijdelijke vermindering van registratierechten niet alleen zal toepasselijk zijn daar waar er bescheiden woonstgelegenheden zullen worden gebouwd, het voorstel tenslotte menigmaal aan speculanten zal ten goede komen.

De voorstanders staan bij deze mogelijkheid niet stil, vanaf het ogenblik dat het wetsvoorstel enerzijds de woningpolitiek moet bevorderen, en anderzijds ook de bouwnijverheid zal ten goede komen en, op zijn wijze, de werkloosheid zal helpen bestrijden.

Op de bedenkingen van het Departement antwoorden zij :

op a) : dat, ook als men het bouwen wil aanmoedigen, « alle baten helpen »;

op b) : dat de opgelegde formaliteiten niet méér ingewikkeld zijn dan die welke gewoonlijk door het Departement zelf worden voorgesteld en geveerd;

op c) : dat de wet De Taeye, en de door de Regering harerzijds genomen initiatieven tot aanmoediging van het bouwen, niet het laatste woord ter zake moeten blijven.

* *

De heren Peeters en consoorten hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om, onder vorm van een amendement, bij het wetsvoorstel te voegen een bepaling die ook wordt ingegeven door de bekom-

Lors de la discussion de la proposition de loi par votre Commission, M. Mellaerts l'a commentée. Son but est d'apporter une nouvelle contribution à la politique de la construction en général et à la politique de l'habitation en particulier.

Le Département des Finances ne s'en montre ni adversaire résolu, ni partisan convaincu. Les objections qu'il émet sont les suivantes :

a) On peut difficilement admettre que la mesure de faveur en question soit un véritable encouragement à la construction. En effet, les droits perçus sur l'achat d'un terrain sont trop minimes par rapport au prix de revient total d'une construction.

b) Les formalités imposées par les articles 291 et suivants pour l'obtention de cette faveur sont compliquées.

c) Les modestes mesures prises en 1939 et prorogées en 1947 ont été remplacées par d'autres, plus importantes : les primes d'encouragement prévues par la loi du 29 mai 1948 (loi De Taeye) et les autres initiatives prises par le Gouvernement pour encourager la construction.

Le Département constate, d'autre part, non sans quelque satisfaction, que la mesure proposée a peu d'importance au point de vue budgétaire.

Etant donné que la réduction temporaire des droits d'enregistrement ne sera plus applicable seulement aux habitations modestes, les adversaires de la proposition de loi craignent de voir des spéculateurs bénéficier trop souvent de ladite proposition.

Les partisans ne s'arrêtent pas à cette éventualité, si la proposition doit, d'une part, stimuler la politique de l'habitation et, d'autre part, profiter aussi à l'industrie du bâtiment, contribuant ainsi à combattre le chômage.

Ils répondent aux observations du Département :

au point a) : « tout fait nombre », lorsqu'on cherche les moyens d'encourager la construction;

au point b) : les formalités prescrites ne sont pas plus compliquées que celles que ce Département a l'habitude de proposer et d'exiger;

au point c) : la loi De Taeye et les initiatives émanant du Gouvernement ne doivent pas être le dernier mot dans ce domaine.

* *

MM. Peeters et cs. ont saisi l'occasion pour ajouter à la proposition, sous forme d'amendement, une disposition inspirée également par le souci d'encourager la politique de l'habitation. Cet amendement,

mernis van bevordering van de woningpolitiek. Dit amendement, dat zij verlangen artikel 2 van de wet te zien worden, strekt de voordelen uit die door artikel 52 van het Wetboek der Registratierechten worden verleend, zijnde een sterke vermindering van het registratierecht (en wel tot 1.5 t.h.); de kopers aan dewelke de door de Regering verleende aankooppremie ten goede komt, zullen nl. niet alleen deze sterke vermindering van registratierecht kunnen bekomen indien zij, zoals tot-nu-toe vereist, hun aankoop doen tegenover een maatschappij voor goedkope woningen of voor de kleine landeigendom of tegenover maatschappijen voor werkmanswoningen, doch ook indien de aankoop geschiedt tegenover gemeenten en commissies van openbare onderstand.

Het Departement, dat de bekommernis van de heren Peeters en consoorten deelt, stelt zijnerzijds een nog bredere tekst voor en wel nl., benevens voormelde maatschappijen, ook tegenover « de openbare besturen of openbare instellingen ».

Om bij dergelijke verkopen thans reeds gezegde gunst te laten genieten door de kopers, en om aldus de openbare besturen en openbare instellingen niet te verplichten de verkoping van door hen gebouwde woningen uit te stellen, voorziet de verdere tekst van het amendement van de Regering, die zal worden artikel 3 van het geheel der wet, dat de vermindering van registratierechten zal toepasselijk zijn op de akten verleden sinds 1 Januari 1949.

Er wordt dienaangaande opgemerkt, dat het amendement Peeters en consoorten alsmede het Regeringsamendement in zelfde trant, beter het voorwerp van een afzonderlijke wet zouden hebben uitgemaakt, en zulks op de eerste plaats om redenen van vorm : een amendement moet nl. rechtstreeks betrekking hebben op het wetsvoorstel. Welnu, het gaat hier om een vermindering, niet naar aanleiding van een aankoop van bouwgrond waarop — en vanaf het ogenblik dat daarop — gebouwd wordt, doch wel om vermindering van registratierechten ter gelegenheid van aankopen van goedkope woningen en woonvertrekken, enkel door die personen aan wie de door de Regering verleende aankooppremie ten goede komt, en indien de aankoop geschiedt tegenover de opgesomde maatschappijen of openbare besturen of openbare instellingen.

Daar het voorwerp van deze bepalingen evenwel aan de Commissie sympathiek voorkomt, verkliest zij niet stil te staan bij dit bezwaar van vormelijke aard.

*
**

De stemming over het eerste artikel (het oorspronkelijke voorstel Mellaerts) geeft : 7 stemmen voor, 5 stemmen tegen en 3 onthoudingen. De stemming betreffende het amendement van de Regering, komende in vervanging van het amendement Peeters, geeft : 11 stemmen voor, 1 onthouding.

*
**

qu'ils désirent voir devenir l'article 2 de la loi, étend les avantages accordés par l'article 52 du Code des droits d'enregistrement et consistant en une notable réduction du droit d'enregistrement (soit 1.5 %). C'est-à-dire que les acquéreurs, bénéficiaires de la prime d'achat accordée par le Gouvernement, n'obtiendront pas seulement cette réduction des droits d'enregistrement s'ils font l'achat à une société d'habitations à bon marché ou de la petite propriété terrienne ou à des sociétés d'habitations ouvrières, comme c'était le cas jusqu'à présent, mais aussi, si l'achat a lieu auprès de communes et de commissions d'assistance publique.

Le Département, qui partage le souci de MM. Peeters et cs., propose, de son côté, un texte plus large encore, comprenant notamment, outre les sociétés précitées, « les administrations publiques ou les établissements publics ».

Afin d'octroyer, dès à présent, cette faveur aux acquéreurs, lors de ventes semblables, et de ne pas amener les administrations et établissements publics à ajourner la vente d'habitations construites par eux, la suite de l'amendement du Gouvernement, qui deviendra l'article 3 de la loi, prévoit que la diminution des droits d'enregistrement sera applicable aux actes passés depuis le 1^{er} janvier 1949.

On fait remarquer, à ce sujet, qu'il aurait été préférable que l'amendement de MM. Peeters et cs., de même que l'amendement du Gouvernement dans le même sens, eussent fait l'objet d'une loi séparée, ceci en premier lieu pour des raisons de forme : un amendement doit, en effet, se rapporter directement à la proposition de loi. Or, il s'agit, en l'occurrence, d'une réduction, non pas lors de l'acquisition d'un terrain sur lequel on construit et à partir du moment où l'on y construit, mais bien d'une réduction de droits d'enregistrement lors de l'acquisition d'habitations et de logements à bon marché, uniquement par les personnes bénéficiant de la prime d'achat accordée par le Gouvernement et si elles achètent aux sociétés, administrations ou établissements publics précités.

Toutefois, favorablement impressionnée par l'objet de ces dispositions, la Commission préfère ne pas s'arrêter à cette objection de forme.

*
**

L'article premier (proposition initiale de M. Mellaerts) a été adopté par 7 voix contre 5 et 3 abstentions. L'amendement du Gouvernement, remplaçant l'amendement de M. Peeters, a été adopté par 11 voix contre 1 abstention.

*
**

Ingevolge de uitgroei van het voorgelegde wetsvoorstel, door toevoeging van artikelen 2 en 3 betrekkelijk een niet-identiek onderwerp, schijnt het wenselijk te zijn, de titel van het geheel op zelfde wijze uit te breiden, en wel namelijk door hem te doen luiden als volgt : « Wetsvoorstel houdende wijziging van artikelen 291 en 52 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten ».

De Verslaggever,

L. PORTA.

De Voorzitter,

Fr. VAN BELLE.

Etant donnée l'extension prise par la proposition qui vous est soumise, par suite de l'ajouté que constituent les articles 2 et 3 relatifs à un objet non identique, il semble souhaitable d'étendre, dans le même sens, l'intitulé de la proposition en le libellant comme suit : « Proposition de loi modifiant les articles 291 et 52 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe ».

Le Rapporteur,

L. PORTA.

Le Président,

Fr. VAN BELLE.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

TITEL.

**Wetsvoorstel houdende wijziging
van de artikelen 291 en 52 van het Wetboek der Registratie-,
Hypotheek- en Griffierechten.**

Eerste artikel.

Onderstaande wijzigingen worden gebracht in artikel 291 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten :

a) In 1° wordt de datum van « 1 Juli 1948 » vervangen door « 1 Juli 1950 »;

b) 3° wordt gewijzigd als volgt : « 3° Dat het nieuw gebouw vóór 1 Januari 1952 voltooid weze ».

Art. 2.

De eerste alinea van artikel 52 van het koninklijk besluit van 30 November 1939, n° 64, houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt door het volgende vervangen :

« Het recht wordt tot 1.50 t.h. verlaagd voor de verkopen van woningen toegestaan door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

TITRE.

**Proposition de loi
modifiant les articles 291 et 52 du Code des Droits
d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe.**

Article premier.

L'article 291 du Code de l'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est modifié comme suit :

a) au 1°, la date du « 1^{er} juillet 1948 » est remplacée par celle du « 1^{er} juillet 1950 ».

b) Le 3° est modifié comme suit : « 3° Que la nouvelle construction soit achevée avant le 1^{er} janvier 1952 ».

Art. 2.

Le premier alinéa de l'article 52 de l'arrêté royal du 30 novembre 1939, n° 64, contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est remplacé par ce qui suit :

« Le droit est réduit à 1.50 % pour les ventes d'habitations consenties par la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché, la Société Natio-

Woonvertrekken, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, de door hen aangenomen plaatselijke of gewestelijke maatschappijen, de openbare besturen of openbare instellingen, aan personen wie de door de Regering verleende aankooppremie ten goede komt. »

In de titel van § 3 die voormeld artikel 52 voorafgaat, worden de woorden « door dezelfde maatschappijen » weggelaten.

Art. 3.

Het vorig artikel is toepasselijk op de sedert 1 Januari 1949 verleden akten.

nale de la Petite Propriété Terrienne, les sociétés locales ou régionales agréées par elles, les administrations ou établissements publics, à une personne bénéficiant de la prime à l'achat accordée par le Gouvernement ».

Dans l'intitulé du § 3 qui précède le dit article 52, les mots « par les mêmes sociétés » sont supprimés.

Art. 3.

L'article qui précède est applicable aux actes passés à partir du 1^{er} janvier 1949.
